

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

1. 一般事項

本公司在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份及認股權證在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立之Everbest Holdings Group Limited。

本公司乃一間投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事建築工程合約土木工程建設及樓宇之維修及保養業務，以及在中國從事物業發展、提供醫療及保健服務及投資控股之業務。

2. 採納會計實務準則

在本年度，本集團採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第14號（經修訂）「租賃」，採納此項準則導致財務報告之呈報方式出現若干修訂。比較數額已予重新編列，務求達致呈報前後一致。然而，是項修訂並無影響本期間或過往期間之業績。

3. 主要會計政策

此等財務報告乃根據歷史成本慣例法，經投資物業之重估修訂後，根據香港一般認可之會計準則編製。編製此等財務報告時所採納之主要會計政策概述如下：

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司每年截至七月三十一日之財務報告。

年內收購或出售之附屬公司業績已於收購生效之日起計入綜合收益報表內或計至出售生效之日（視乎情況而定）。

本集團內各公司間之所有重大交易及內部結餘均已於綜合賬項時對銷。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

商譽

商譽指買價高於本集團於所購入附屬公司應佔之資產淨值於收購當日之公平值之款額，並於收購時隨即直接從儲備內撇除。負商譽則指本集團應佔之可分割資產淨值於收購附屬公司當日之公平值高於買價之款額，並會撥入儲備。

收購聯營公司權益產生之任何溢價或折讓，分別意指買價高於或低於本集團應佔之可分割資產淨值於收購日期之公平值之款額，並以上文所述有關商譽之同一方式處理。

如出售於附屬公司及聯營公司之投資，則在計算出售該附屬公司或聯營公司時所錄得之盈虧時，會將之前經已從儲備中對銷或進賬之應佔商譽款額計算在內。

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接持有或控制多於半數之已發行股本或投票權，或本公司控制其董事會或同等管理機構之成員組成之公司。

於本公司之資產負債表中，於附屬公司之投資按成本減去該附屬公司之任何減值(不包括暫時性質之減值)後列賬。附屬公司之業績乃根據已收及應收股息之基準列入本公司之賬目內。

聯營公司

聯營公司為本集團可對其行使重大影響力(透過參與接受投資之公司之財務及營運決策)之公司。

綜合收益報表包括本集團應佔之聯營公司收購後年度業績。於聯營公司之權益乃按本集團應佔之聯營公司資產淨值在綜合資產負債表內列賬。

倘本集團與聯營公司交易，未變現之損益將按本集團在有關聯營公司所佔之權益撇除，惟顯示已轉讓資產出現減損之未變現虧損除外。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

聯營公司－續

於本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資乃按成本減去該聯營公司之任何減值(不包括暫時性質之減值)後列賬。聯營公司之業績乃根據年內已收及應收之股息為基準計算列賬。

融資租約及租購合約

凡租約條款規定，將擁有租約資產之大部份風險及報酬轉移至本集團，則歸類為融資租約。根據融資租約而持有之資產，概按其於購入日期之公平價值撥作資本。租約承擔中本金部份已列作本集團之融資租約承擔。財務費用(即租約承擔總額與訂立融資租約時之原本金額兩者之差別)按有關租約期於收益報表中扣除，藉此就每一會計期間之債務餘額得出一個固定之週期率。

所有其他租約均列作經營租約，有關之租金按直線法基準根據有關租約年期在收益報表內扣除。

按租購合約所持有之資產乃按與融資租約相同之基準列賬。

投資物業

投資物業乃就具投資潛力而持有之已落成物業，任何租金收入均以公平原則磋商而釐定。

投資物業按於結算日之獨立專業估值師所釐定之公開市值列帳。投資物業重估價值之增加或減少計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除。倘儲備結餘不足以彌補重估價值減少，超額之投資物業重估儲備虧絀則計入收益報表內。倘減額先前已於收益報表中扣除，且其後產生重估增加，該增加乃按先前扣除之減額計入收益報表。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

投資物業－續

出售投資物業時，以往重估之相關投資物業重估儲備中該物業應佔之相關部分轉撥至收益報表。

除非相關租期尚餘二十年或以下，否則投資物業不予提取折舊。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊或攤銷入賬。資產之成本包括其買價及任何令資產投入現時運作及將資產運往擬作用途地點之直接應計費用。所有於資產投入運作後所引致之支出，如維修及保養及徹底檢查費等，一般均會於支出該等費用期間計入收益報表。倘若可清楚顯示該等支出預料可透過固定資產之使用而於日後帶來更多經濟收益，則該等支出將以固定資產額外成本之方式列作資本。

興建中物業按成本值入賬。有關成本包括專業費用及借貸成本，均已根據本集團之會計政策撥作資本。該等資產之折舊乃根據其他物業資產之相同折舊基準，在有關資產可作目標用途時開始計算。

倘資產之可收回金額低於其面值，該面值則削減至可反映其下跌之價值。於釐定資產之可收回金額時，其預期日後之流動現金不會貼現至其現有價值。

出售或報廢資產時所產生之盈虧為該資產之出售收益與賬面淨值之差額，並於收益報表中列賬。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

物業、廠房及設備－續

物業、廠房及設備各自之折舊及攤銷於實際投入運作後則按估計可使用年期以直線法按下列年率撇除其成本：

契約土地	按契約尚餘年期
樓宇	按契約年期或20年(以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10－20%
汽車	20－33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	10%

以融資租約方式持有之資產乃根據本集團自置資產之同一基準，按估計可使用年期或有關租約年期(以較短者為準)計算折舊。

以租購合約持有之資產乃根據本集團自置資產之同一基準按估計可使用年期計算折舊。

在建中高爾夫球渡假村

在建中高爾夫球渡假村乃按成本值列賬。成本值包括收購成本、建築成本及根據本集團之會計政策予以資本化之借貸成本。在建中高爾夫球渡假村在其落成及可供作預期用途時將會提撥折舊準備。

發展中物業

發展中物業(供租賃用途)乃按成本值減任何撥備(如有需要，亦減去永久減值)後列賬。

並未預售之發展中待售物業按成本值及可變現淨值兩值之較低者列賬。

在落成前已預售之發展中待售物業包括截至結算日為止之土地成本、建築成本淨額、利息及其他財務費用，已扣除轉撥至銷售支出項下之支出相對截至結算日為止之確認收入，減去可見未來虧損撥備及已收按金(如有)。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

發展中物業－續

預售發展中物業之收益按截至財政期間結束時已支付之發展項目建築費用列賬，作為估計總建築成本之比例，惟確認之收益不得超過已收取及應收取之預售按金。在任何情況下，收益只會於可合理確定時方予確認。倘買主未能於物業落成時支付買價餘額，而本集團行使轉售物業之權利，於此情況下，預售物業所收之按金須予沒收，而已沒收銷售按金高於截至沒收日期確認之溢利之款額，將計入收益報表。

已落成待售物業

年終時尚未售出之已落成物業乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。有關之成本乃根據尚未售出之物業之應佔土地及發展成本總額按比例計算。可變現淨值乃根據日常業務程序售出之物業之所得款額減結算日後之一切估計銷售支出而釐定，或參考董事根據現行市場情況而作出之估計而釐定。

網站發展費用

購入網站資料庫、網站應用程式及基建所支付之費用乃予以資本化並按三年期攤銷。其他網站發展費用乃按其產生年期計入收益報表內。在網站發展費用之可收回款額下降至低於其賬面值時，有關之賬面值須予以削減，反映其下降之價值。

減值

本集團於每個結算日均會審核其有形及無形資產之賬面淨值，以確定是否有跡象顯示該等資產遭受任何減值虧損。倘若發現任何減值跡象，則本集團會估計該資產之可收回款額，以確定減值虧損(如有)之程度。倘若無法估計個別資產之可回收款額，則本集團將有關之現金產生單位之可收回款額估計至其資產所屬處。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

減值－續

倘若資產之可收回款額被估計至低於其賬面淨值，則有關資產之賬面淨值將被削減至其可收回款額。減值虧損會被即時確認為開支，惟倘若有關重估資產根據其他會計實務準則為附有重估價值者，則有關減值虧損會根據該會計實務準則當作重估減少處理。

倘若該減值虧損其後得以扭轉，則該項資產之賬面淨值會增加至其經修定之可收回款額之估計數值，是項賬面淨值之增加不可超越有關資產假設並未於上個年度被確認為出現減值虧損之賬面淨值。扭轉減值虧損會隨即確認為收入，惟倘若有關資產根據其他會計實務準則為附有重估價值者，則有關減值虧損之撤銷會根據該會計實務準則當作重估增加處理。

將借貸成本予以資本化

因取得、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間籌備方可作原定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃撥作該資產之部份成本。當資產已大致可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再予以資本化。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本於支付之期間列作開支列賬。

建築工程合約

倘建築工程合約之結果可以可靠方式估計，合約費用乃按截至結算日為止之建築工程完成階段自收益報表扣除，而完工階段則按截至目前已付之費用在合約估計費用總額中所佔之比率計算。

倘建築工程合約之結果未能以可靠方式估計，合約費用乃於其支付之期間內以開支方式列賬。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

建築工程合約－續

倘合約費用總額有可能超逾合約收益總額，則預計之虧損會即時以開支方式列賬。

在合約涵蓋多項資產之情況下，如已就每項資產各自提交方案、就每項資產作獨立洽商及可識別每項資產之費用及收益，則每項資產之建築工程均視作獨立之合約。在有多項合約同時進行或按次序持續進行之情況下，倘有關合約以整體方式洽商及互有密切關係以致構成一個可按整體方式計算溢利之單一項目，則此等合約視作一項單一之建築工程合約。

收入確認

倘建築合約之結果可以可靠方式估計，來自定價建築合約之收益按完成百分比之方式確認，而有關比率乃按迄今已付費用在每項合約之估計費用總額所佔之比例釐定。倘建築工程有改動、索償要求及獎金，則只會按與客戶議定之款額計入。倘建築合約之結果未能以可靠方式估計，確認之收益只會以有可能收回之已付合約成本為限。

出售落成物業所得之收入在簽署有約束力之買賣協議時確認。

來自發展項目完成前已作預售之物業之收入，乃就訂立具制約效力之協議至發展項目完成止期間，按迄今之發展成本在估計發展成本總額中所佔比例確認，惟於任何時間確認之收入不得超逾已收訂金之款額。

醫療及保健費用之收入於提供服務時確認。

付予分承包商之墊款及銀行存款之利息收入乃根據所存放之本金額按時間比例以適用利率累計，惟成為呆賬之墊款並無應計利息收入，因此不包括在內。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

3. 主要會計政策－續

外幣

以港元以外之貨幣計算之交易按交易日期之匯率作初步記錄。以港元以外之貨幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之匯率再行換算。滙兌盈虧概撥入收益報表內處理。

在綜合財務報告時，在香港以外地區經營業務之公司（賬目以港元以外之貨幣為單位）之財務報告概按結算日之匯率折算。一切於進行綜合時出現之滙兌差額概撥入儲備中處理。

稅項

稅項按年度之業績並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。部份收入及支出項目因在稅務及財務報告上採用不同會計期間而引致時間差距，如時差因素在稅務上之影響有可能在可見將來確定為稅項負債或資產，則用負債法計算並以遞延稅項形式列入財務報告。

現金等額

現金等額乃自購入起計三個月內到期並可隨時兌換為已知數額現金之高流量短期投資，減去須於墊支之日起計三個月內償還之銀行墊款。

4. 營業額及分部資料

營業額指年內對建築工程合約之土木工程建設及樓宇進行維修保養之已收及應收金額、賺取之醫療及保健收費及扣除企業稅後之銷售物業所得收入，並作出調整以反映之前並未確認之工程完成比例。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

4. 營業額及分部資料－續

於過往年度，本集團於建築工程合約之土木工程建設及樓宇進行之維修保養乃外判予外間承包商。自二零零零年初起，除外判外，本集團亦聘用本身員工提供維修保養及醫療保健服務。此等員工薪金及其他相關費用於二零零零年達43,868,000港元，此筆款項先前列作行政及其他經營支出，現已重新編列為二零零零年之銷售成本，以符合本年度之呈報方式。

本集團之營業額及對除稅前(虧損)溢利之貢獻按主要業務及地區市場分析如下：

	營業額		對除稅前(虧損)溢利之貢獻	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
位於香港之建築工程合約之 土木工程建設及樓宇之 維修及保養業務	280,405	283,830	(14,101)	(5,412)
出售於中華人民共和國 (「中國」)之物業	17,626	14,682	2,427	(13)
於中國提供之醫療保健服務	17,673	13,339	3,766	2,473
	<u>315,704</u>	<u>311,851</u>	<u>(7,908)</u>	<u>(2,952)</u>
其他收入			4,032	3,380
認股權證屆滿時變現之所得收益			16,859	—
行政及其他經營支出			(52,566)	(51,994)
重估投資物業產生之虧絀			(52,593)	—
發展中物業及已落成待售物業之 耗蝕所招致之虧損			(1,620)	(109,040)
分佔聯營公司之業績			(28,140)	(14,068)
利息支出淨額			(5,195)	(4,275)
出售大中華所得收益			—	227,854
出售一間聯營公司所得收益淨額			—	179,520
除稅前(虧損)溢利			<u>(127,131)</u>	<u>228,425</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

5. 其他收入

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
利息收入	22,376	18,490
減：資本化之款項	—	(2,793)
	<u>22,376</u>	<u>15,697</u>
匯兌收益淨額	58	420
雜項收入	3,974	2,960
	<u>3,974</u>	<u>2,960</u>
	<u>26,408</u>	<u>19,077</u>

6. 財務成本

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
融資租約及租購合約之財務費用	458	337
須於五年內悉數償還之銀行 借款之利息	25,410	25,138
須於五年後分期償還之銀行 借款之利息	1,703	1,142
	<u>27,571</u>	<u>26,617</u>
減：發展中物業之資本化利息	—	(6,285)
在興建中之高爾夫球渡假村之資本化利息	—	(360)
	<u>27,571</u>	<u>19,972</u>

於截至二零零零年七月三十一日止年度，資本化之借貸成本乃來自一般借貸，並根據10%之資本化比率就合資格資產之開支計算。年內並無借貸成本撥作資本。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

7. 出售大中華所得收益

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
因策略性投資者及管理層注資大中華 而產生之被視作出售之所得收益	—	59,098
本公司因分派大中華股份所得 收益(附註36)	—	97,443
因大中華配售股份而產生之 被視作出售所得收益	—	71,313
	<u>—</u>	<u>227,854</u>

8. 除稅前(虧損)溢利

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
除稅前(虧損)溢利經扣除：		
核數師酬金	891	714
折舊及攤銷：		
自置資產	7,125	6,579
根據融資租約及租購合約持有之資產	3,165	3,772
	10,290	10,351
出售物業、廠房及設備所招致之虧損	—	38
土地及樓宇經營租約之租金支出	206	756
呆壞賬撥備	1,718	19,437
員工成本，包括董事酬金：		
退休福利計劃供款金	1,500	—
薪金及其他福利	65,903	48,605
	<u>67,403</u>	<u>48,605</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

9. 董事酬金

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
董事袍金：		
執行董事	—	—
獨立非執行董事	332	211
	<u>332</u>	<u>211</u>
付予執行董事之其他薪酬：		
薪金及其他福利	6,923	6,960
退休福利計劃供款金	24	—
	<u>6,947</u>	<u>6,960</u>
酬金總額	<u>7,279</u>	<u>7,171</u>

董事之薪酬款額如下：

	董事數目	
	二零零一年	二零零零年
無—1,000,000港元	5	5
1,500,001港元—2,000,000港元	1	1
2,000,001港元—2,500,000港元	1	1
2,500,001港元—3,000,000港元	1	—
3,000,001港元—3,500,000港元	—	1
	<u> </u>	<u> </u>

現年及去年內，本公司董事並無放棄任何薪酬。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

10. 僱員薪酬

本集團薪酬最高之五位僱員中有三位(二零零零年：三位)乃本公司董事，其薪酬已於上文附註9披露。其餘兩位(二零零零年：兩位)之薪酬如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
薪金及其他福利	2,186	1,914
退休福利計劃供款金	16	—
	<u>2,202</u>	<u>1,914</u>

彼等之薪酬款額如下：

	僱員數目	
	二零零一年	二零零零年
無—1,000,000港元	1	2
1,000,001港元—1,500,000港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

11. 稅項退款(支出)

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
退款(支出)包括：		
年內溢利		
香港	—	(35,049)
中國其他地區	(137)	(1)
	<u>(137)</u>	<u>(35,050)</u>
過往年度利得稅之超額撥備		
香港	—	280
中國其他地區	2,523	1,402
	<u>2,523</u>	<u>1,682</u>
遞延稅項(附註33)	8,955	20,544
	<u>11,341</u>	<u>(12,824)</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

11. 稅項退款(支出)－續

由於年內錄得稅務虧損，於本年度之財務報告中並無就香港利得稅撥備。

去年香港利得稅乃根據去年之估計應課稅溢利按稅率16%計算。

在中國其他地區產生之稅項乃按各有關地區之現行稅率計算。

12. 本年度(虧損)溢利淨額

本集團在本年度之虧損淨額為116,592,000港元(二零零零年：溢利216,320,000港元)，其中虧損39,010,000港元(二零零零年：溢利150,377,000港元)已於本公司之財務報告處理。

13. 分派

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
以實物分派方式分派大中華15.86%權益	—	108,482
已派中期股息：		
無(二零零零年：每股1仙)	—	20,721
擬派末期股息：		
無(二零零零年：每股1仙)	—	20,724
	<hr/>	<hr/>
	—	149,927
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

14. 每股(虧損)盈利

(虧損) 盈利

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
(虧損) 盈利 (用作計算每股基本及攤薄盈利)	<u>(116,592)</u>	<u>216,320</u>

股份數目

	二零零一年	二零零零年
股份加權平均數 (用作計算每股基本 (虧損) 盈利)	<u>2,107,452,223</u>	1,796,325,382
股份潛在攤薄影響：		
購股權		3,712,412
認股權證		<u>45,103,776</u>
股份加權平均數 (用作計算每股攤薄盈利)		<u>1,845,141,570</u>

由於可認購本公司額外股份之購股權或認股權證予以行使時具備反攤薄效應，故並未呈列本年度之每股攤薄虧損。

15. 投資物業

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
轉撥自發展中物業	233,792	—
重估虧絀	<u>(52,593)</u>	<u>—</u>
年終	<u>181,199</u>	<u>—</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

15. 投資物業—續

投資物業乃由獨立估值師卓德測計師行有限公司按公開市值基準，重新評估有關投資物業於二零零一年七月三十一日之公開市值。是項估值產生重估減值52,593,000港元，有關款項已於收益報表內扣除。

總賬面值約為32,623,000港元之本集團投資物業已抵押予銀行，作為本集團之所得信貸額之抵押。

投資物業乃位於中國並按長期租約持有。

16. 物業、廠房及設備

	契約土地 及樓宇 千港元	興建中 物業 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房 及機器 千港元	合計 千港元
本集團						
成本						
二零零零年八月一日	65,619	556	15,831	15,833	5,055	102,894
添置	70	—	1,904	513	395	2,882
出售	—	—	(40)	(231)	—	(271)
二零零一年 七月三十一日	<u>65,689</u>	<u>556</u>	<u>17,695</u>	<u>16,115</u>	<u>5,450</u>	<u>105,505</u>
折舊及攤銷						
二零零零年八月一日	6,953	—	9,088	11,005	2,047	29,093
本年度撥備	2,486	—	3,236	3,600	968	10,290
出售時撇銷	—	—	(40)	(220)	—	(260)
二零零一年 七月三十一日	<u>9,439</u>	<u>—</u>	<u>12,284</u>	<u>14,385</u>	<u>3,015</u>	<u>39,123</u>
賬面淨值						
二零零一年 七月三十一日	<u>56,250</u>	<u>556</u>	<u>5,411</u>	<u>1,730</u>	<u>2,435</u>	<u>66,382</u>
二零零零年 七月三十一日	<u>58,666</u>	<u>556</u>	<u>6,743</u>	<u>4,828</u>	<u>3,008</u>	<u>73,801</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備－續

上述物業之賬面淨值包括：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
於香港之土地：		
長期租約	41,396	42,646
於香港以外之土地：		
中期租約	15,410	16,576
	<u>56,806</u>	<u>59,222</u>

於二零零一年七月三十一日，約1,253,000港元(二零零零年：4,418,000港元)而按融資租約及租購合約持有之資產已包括在汽車之賬面淨值內。

17. 在興建中之高爾夫球渡假村

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
成本		
年初	84,023	—
於收購一間附屬公司時購入	—	83,050
添置物資	30,000	973
轉撥自在興建中之高爾夫球渡假村之預付款項	36,000	—
	<u>150,023</u>	<u>84,023</u>
在興建中之高爾夫球渡假村之預付款項	<u>20,950</u>	<u>56,950</u>
	<u>170,973</u>	<u>140,973</u>

在興建中之高爾夫球渡假村乃位於中國並按長期租約持有。

截至二零零一年七月三十一日止，在興建中之高爾夫球渡假村所產生之利息開支360,000港元(二零零零年：360,000港元)已資本化。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

17. 在興建中之高爾夫球渡假村－續

根據本集團及天葳發展有限公司(「天葳」)之前擁有人楊白樺女士及葉韶生先生於一九九九年十二月十日訂立之協議，楊白樺女士及葉韶生先生須負責因興建高爾夫球渡假村而將會動用之一切成本及支出。根據卓得測計師行有限公司於二零零零年二月十四日發出之估值報告，完成該高爾夫球渡假村之估計成本將約為56,950,000港元。根據本集團與楊白樺女士及葉韶生先生於二零零零年一月十八日訂立之補充協議，120,000,000股中富控股有限公司股份由本集團之代名人存置，作為解除興建高爾夫球渡假村所動用之一切成本及支出之抵押。

於二零零零年七月三十一日該筆56,950,000港元之款項乃列作在興建中之高爾夫球渡假村之預付款項。年內，為數36,000,000港元之款項已轉撥至在興建中之高爾夫球渡假村之成本。

18. 發展中物業

本集團

於截至二零零一年七月三十一日止年度，合共233,792,000港元(二零零零年：無)已由發展中物業轉撥至投資物業。

發展中物業乃位於中國並以長期租約持有。

截至二零零一年七月三十一日止，發展中物業包括資本化利息淨額約為3,968,000港元(二零零零年：22,320,000港元)。

19. 網站發展費用

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
年內增加	—	8,551
在出售大中華時已撇銷	—	(8,551)
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

20. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非上市股份，按賬面值	178,506	178,506
非上市股份，按成本值	140,000	140,000
應收附屬公司欠款	516,871	552,695
	835,377	871,201
減：撥備	(287,183)	(238,183)
	548,194	633,018

本公司於附屬公司之投資之賬面值，乃根據本集團於一九九四年進行集團重組時，本公司成為本集團最終控股公司當日，本集團應佔各附屬公司基本淨資產之賬面值，減董事認為必需作出之撥備計算。

本公司之附屬公司於二零零一年七月三十一日之詳情載於附註45。

各附屬公司於結算日或年內任何時間概無任何未償還之借貸資本。

應收附屬公司欠款乃無抵押及不計利息。董事認為該等款額不會在未來十二個月內償還。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
上市股份，按成本值	—	—	8,840	8,840
分佔資產淨額	<u>103,375</u>	<u>139,151</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>103,375</u>	<u>139,151</u>	<u>8,840</u>	<u>8,840</u>
上市證券之市值	<u>60,736</u>	<u>65,022</u>	<u>55,798</u>	<u>61,482</u>

本集團之聯營公司於二零零一年七月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊 成立地點	營業 地點	擁有權 比例		所持 投票權 比例	主要業務
			直接	間接		
大中華	開曼群島	香港	35%	3%	38%	提供網上內容及提供 入門網站開發及資訊 科技顧問服務
廣州通富工程顧問 有限公司 (「廣州通富」)	中國	中國	—	33%	33%	為建築工程項目提供 顧問服務

廣州通富之財務報告並非由德勤•關黃陳方會計師行審核。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

21. 於聯營公司之權益－續

以下乃摘錄自大中華之經審核財務報告之大中華財務資料：

	大中華	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
非流動資產	<u>9,966</u>	<u>22,323</u>
流動資產	<u>433,759</u>	<u>435,232</u>
非流動負債	<u>—</u>	<u>181</u>
流動負債	<u>171,955</u>	<u>112,284</u>
少數股東權益	<u>—</u>	<u>4,260</u>
期間內虧損淨額	<u>69,059</u>	<u>27,016</u>

於截至二零零一年七月三十一日止年度，大中華董事決定評估大中華資產之賬面值，因而就網站發展費用及無形資產之減值虧損提撥準備。大中華於截至二零零一年七月三十一日止年度之減值虧損、研究及開發費用，以及折舊與攤銷開支之總額約為39,000,000港元。

22. 應收貿易賬款－一年後到期

本集團

此金額代表來自已落成待售物業之應收貿易賬款之非流動部份。此金額須按商業息率收取利息。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

23. 已落成待售物業

本集團

已落成待售物業位於中國。

截至二零零一年七月三十一日止，已落成待售物業包括已資本化之利息淨額約為6,650,000港元（二零零零年：7,170,000港元）。

24. 應收(應付)合約客戶款項

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
截至結算日已動用合約成本加已確認溢利及 減已確認虧損	—	13,343
進度賬款	—	(6,827)
	<u>—</u>	<u>6,516</u>
包括：		
應收合約客戶之款項(已列入流動資產)	—	13,343
應付合約客戶之款額(已列入流動負債)	—	(6,827)
	<u>—</u>	<u>6,516</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

25. 應收貿易賬款及其他款項

本集團之放賬期由30日至90日不等。應收貿易賬款及其他款項之放賬期分析如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
放賬期：		
0至30日	39,327	23,721
31至60日	—	2,101
61至90日	3,000	53,463
91至180日	6,000	1,861
181至365日	24,098	5,687
	<u>72,425</u>	<u>86,833</u>

26. 應收／應付預留金

本集團

按照行內之一般慣例，委托人／總承包商通常會預扣合約總額之若干百分比作為預留金，直至所建工程完成後一段時間為止。因此，應收及應付預留金乃分別指委托人／總承包商項預扣自本集團以及本集團預扣自分包商之合約款項。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

27. 向分承包商提供墊款

本集團

該等款項並無抵押、須按市場息率支付利息(惟已成為呆賬而不會產生利息之墊款除外)，並須於貸方提出要求時立即償還。

向分承包商提供墊款之放賬期分析如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
放賬期：		
0至30日	1,300	2,113
91至180日	5,269	19,023
	<u>6,569</u>	<u>21,136</u>

28. 應付貿易賬款及其他款項

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
放賬期：		
0至30日	22,200	19,025
31至60日	6,088	19,002
61至90日	8,373	933
91至180日	2,869	558
181至365日	9,218	4,973
	<u>48,748</u>	<u>44,491</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

29. 融資租約及租購合約承擔

融資租約及租購合約承擔之償還期如下：

	本集團			
	最低租約付款		最低租約付款之現值	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	1,659	3,689	1,577	3,218
一年後，但不超過兩年	92	1,664	78	1,577
兩年後，但不超過五年	27	119	14	92
	<u>1,778</u>	<u>5,472</u>	<u>1,669</u>	<u>4,887</u>
減：未來財務費用	<u>(109)</u>	<u>(585)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,669</u>	<u>4,887</u>	<u>1,669</u>	<u>4,887</u>
減：列作流動負債之一年內 到期償還金額			<u>(1,577)</u>	<u>(3,218)</u>
一年後償還金額			<u>92</u>	<u>1,669</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

30. 銀行借款，有抵押

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
銀行借款包括下列各項：		
信託收據貸款	36,760	46,610
銀行貸款及透支	426,608	214,651
	<u>463,368</u>	<u>261,261</u>
上述貸款須於以下期間內償還：		
即期償還或一年內償還	439,452	241,315
一年後，但不超過兩年	7,095	1,163
兩年後，但不超過五年	5,166	4,248
五年後	11,655	14,535
	<u>463,368</u>	<u>261,261</u>
減：列作流動負債之一年內 到期償還金額	<u>(439,452)</u>	<u>(241,315)</u>
一年後償還金額	<u>23,916</u>	<u>19,946</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定：		
每股面值0.10港元之股份		
於二零零零年七月三十一日及二零零一年七月三十一日	<u>3,000,000,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值0.10港元之股份		
於一九九九年八月一日	1,617,915,433	161,792
行使購股權	16,950,000	1,695
行使認股權證	87,500,763	8,750
發行作為收購天葳 100%已發行股本之代價	<u>350,000,000</u>	<u>35,000</u>
於二零零零年七月三十一日	2,072,366,196	207,237
根據配售及認購協議發行	180,000,000	18,000
行使購股權	<u>3,800,000</u>	<u>380</u>
於二零零一年七月三十一日	<u>2,256,166,196</u>	<u>225,617</u>

根據本公司、Central Securities Holdings Limited (「Central Securities」，一間由本公司主席葉光先生全資擁有之公司) 及中銀國際證券有限公司於二零零一年五月二十三日訂立之配售及認購協議，Central Securities委任中銀國際作為配售代理，按每股配售股份0.15港元之價格，向獨立投資者無條件配售本公司每股面值0.10港元之股份合共180,000,000股(「配售股份」)，並同意按每股認購股份0.15港元之價格認購180,000,000股新股份(「認購股份」)。0.15港元之價格較股份於二零零一年五月二十三日在聯交所所報之收市價每股0.173港元折讓約13.29%，亦較股份於二零零一年五月二十三日之前最近十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.127港元有溢價約18.11%。此等新股份將根據本公司於二零零一年一月五日舉行之股東週年大會上授予各董事之一般授權而予以發行及配發，並在各方面與所有其他已發行股份享有同等權益。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

31. 股本－續

認股權證

於一九九九年八月五日，本公司與配售代理訂立一項協議，按每份認股權證0.085港元之價格向獨立投資者私人配售300,000,000份認股權證。每份認股權證之持有人將擁有在認股權證發行日期起至二零零一年三月三十一日(包括該日)止期間內，按初步認購價每股0.28港元(可予調整)以現金認購1股本公司每股面值0.10港元之股份。於二零零零年二月二十七日，由於削減本公司之股份溢價賬及完成以實物方式分派大中華股份後引致股權架構變動，上述之認購價已由每股0.28港元改為每股0.26港元。

年內，並無記名認股權證持有人行使彼等認購本公司股份之權利，有關認股權證已於二零零一年三月三十一日屆滿。

購股權計劃

根據本公司於一九九四年九月三十日舉行之股東特別大會上採納之購股權計劃之條款，本公司董事會可酌情向本公司或其附屬公司之僱員(包括執行董事)授予可認購本公司股份之購股權，認購價等於股份之面值或股份於購股權授出日期前五個交易日於聯交所之平均收市價不少於80%(以較高者為準)。按購股權計劃授出之購股權所涉及之股份數目不得超過本公司不時之已發行股本10%。根據該計劃所授出之購股權之持有人有權於授出之日起至二零零四年九月三十日止期間內認購股份。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

31. 股本－續

購股權計劃－續

年內尚未行使之購股權變動如下：

行使價	股份數目			二零零一年 七月三十一日
	二零零零年 八月一日	年內行使之 購股權	年內註銷之 購股權	
每股0.72港元	500,000	—	500,000	—
每股0.53港元	3,000,000	—	—	3,000,000
每股0.48港元	500,000	—	—	500,000
每股0.43港元	10,000,000	—	—	10,000,000
每股0.33港元	30,000,000	—	—	30,000,000
每股0.30港元	67,050,000	3,800,000	1,700,000	61,550,000
每股0.20港元	1,300,000	—	—	1,300,000
	<u>112,350,000</u>	<u>3,800,000</u>	<u>2,200,000</u>	<u>106,350,000</u>

年內並無授出購股權。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

32. 儲備

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	商譽儲備 千港元	可分派 儲備 千港元	其他儲備 千港元	(虧絀)／ 保留溢利 千港元	合計 千港元
本集團							
一九九九年八月一日	409,760	11,613	(52,636)	—	—	(22,244)	346,493
發行新認股權證 (已扣除開支)	—	—	—	—	23,798	—	23,798
發行股份所產生之溢價 因認股權證被行使	105,000	—	—	—	—	—	105,000
而發行股份所產生 之溢價(已扣除開支) 因購股權被行使	22,400	—	—	—	(6,939)	—	15,461
而發行股份所產生 之溢價	2,580	—	—	—	—	—	2,580
出售一間聯營公司 撥回帶來之商譽	—	—	2,152	—	—	—	2,152
收購一間附屬公司時 產生之負商譽	—	—	758	—	—	—	758
股份溢價轉撥至 可分派儲備之減少	(150,000)	—	—	150,000	—	—	—
轉撥	—	—	—	(72,967)	—	72,967	—
本年度溢利淨額	—	—	—	—	—	216,320	216,320
分派(附註13)	—	—	—	—	—	(149,927)	(149,927)
二零零零年七月三十一日	389,740	11,613	(49,726)	77,033	16,859	117,116	562,635
發行股份所產生之溢價 (已扣除開支)	8,899	—	—	—	—	—	8,899
因購股權被行使而發行 股份所產生之溢價	760	—	—	—	—	—	760
認股權證屆滿時變現	—	—	—	—	(16,859)	—	(16,859)
本年度虧損淨額	—	—	—	—	—	(116,592)	(116,592)
二零零一年七月三十一日	399,399	11,613	(49,726)	77,033	—	524	438,843
來自：							
本公司及附屬公司	399,399	11,613	(49,726)	77,033	—	38,662	476,981
聯營公司	—	—	—	—	—	(38,138)	(38,138)
	399,399	11,613	(49,726)	77,033	—	524	438,843

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

32. 儲備－續

	股份溢價 千港元	可分派儲備 千港元	其他儲備 千港元	(虧絀)／ 保留溢利 千港元	合計 千港元
本公司					
一九九九年八月一日	409,760	—	—	(72,967)	336,793
發行新認股權證 (已扣除開支)	—	—	23,798	—	23,798
發行股份所產生溢價	105,000	—	—	—	105,000
因認股權證被行使 而發行股份所產生 之溢價(已扣除開支)	22,400	—	(6,939)	—	15,461
因購股權被行使 而發行股份所產生 之溢價	2,580	—	—	—	2,580
股份溢價轉撥往 可分派儲備之減少	(150,000)	150,000	—	—	—
轉撥	—	(72,967)	—	72,967	—
本年度溢利淨額	—	—	—	150,377	150,377
分派(附註13)	—	—	—	(149,927)	(149,927)
	<u>389,740</u>	<u>77,033</u>	<u>16,859</u>	<u>450</u>	<u>484,082</u>
二零零零年七月三十一日	389,740	77,033	16,859	450	484,082
發行股份所產生溢價 (已扣除開支)	8,899	—	—	—	8,899
因購股權被行使而發行 股份所產生之溢價	760	—	—	—	760
認股權證屆滿時變現	—	—	(16,859)	—	(16,859)
本年度虧損淨額	—	—	—	(39,010)	(39,010)
	<u>399,399</u>	<u>77,033</u>	<u>—</u>	<u>(38,560)</u>	<u>437,872</u>
二零零一年七月三十一日	399,399	77,033	—	(38,560)	437,872

本集團之資本儲備乃指本集團於一九九四年進行集團重組時所收購附屬公司股份之面值與本公司就收購而發行之股份面值兩者間之差額。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

33. 遞延稅項

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
承前結餘	29,555	50,099
轉撥往綜合收益報表 (附註11)	(8,955)	(20,544)
結餘結轉	<u>20,600</u>	<u>29,555</u>

於結算日，遞延稅項之組成部份如下：

	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
本集團		
因下列各項導致時差之稅項影響：		
本集團進行收購時重估位於中國之		
物業所產生之盈餘	20,600	28,600
稅項寬減多於折舊	—	955
	<u>20,600</u>	<u>29,555</u>

由於未可確定估計稅務虧損會否於可見將來動用，因此並無於財務報告就可用作抵銷未來溢利之估計稅務虧損確認遞延稅項資產約26,800,000港元(二零零零年：19,100,000港元)。

本公司

本公司於結算日概無任何重大之未撥備遞延稅項。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

34. 除稅前(虧損)溢利與經營業務之現金流出淨額對賬

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
除稅前(虧損)溢利	(127,131)	228,425
分佔聯營公司業績	28,140	14,068
出售大中華所得收益	—	(227,854)
出售一間聯營公司所得收益淨額	—	(179,520)
呆壞賬撥備	1,718	19,437
折舊及攤銷	10,290	10,351
出售物業、廠房及設備所招致之虧損	—	38
利息收入	(22,376)	(15,697)
銀行借款之利息	27,113	19,635
融資租約及租購合約之財務費用	458	337
認股權證屆滿時變現之所得收益	(16,859)	—
發展中物業及已落成待售物業之 耗蝕所招致之虧損	1,620	109,040
重估投資物業產生之虧蝕	52,593	—
應收貿易賬款之增加—一年後到期	(15,683)	—
發展中物業減少	(54,596)	40,846
已落成待售物業減少	6,723	—
應收合約客戶款項減少	13,343	18,782
應收一間聯營公司欠款(增加)減少	(3,308)	2,942
應收貿易賬款及其他款項減少(增加)	12,690	(27,007)
按金、暫時付款及預付款項增加	(26,294)	(4,722)
應收預留金減少(增加)	1,343	(1,413)
向分承包商提供墊款減少(增加)	14,567	(27,196)
應付貿易賬款及其他款項增加	4,257	2,372
應付合約客戶款項(減少)增加	(6,827)	6,827
應計負債增加(減少)	4,722	(2,179)
應付預留金增加	4,041	4,864
應付一間聯營公司款項(減少)增加	(562)	965
經營業務之現金流出淨額	<u>(90,018)</u>	<u>(6,659)</u>

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

35. 購入一間附屬公司

於截至二零零零年七月三十一日止年度，本集團以140,000,000港元購入天歲之100%已發行股本及天歲所獲提供合共40,651,652港元之股東貸款利益。該筆代價已以發行及配發350,000,000股本公司股份之方式支付。該項交易根據收購會計法計算列賬。

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
購入之資產淨值		
在興建中之高爾夫球渡假村	—	83,050
在興建中之高爾夫球渡假村之預付款項	—	56,950
物業、廠房及設備	—	654
應收貿易賬款及其他款項	—	64
銀行結餘及現金	—	40
	<hr/>	<hr/>
年內購入資產淨值	—	140,758
商譽	—	(758)
	<hr/>	<hr/>
	—	140,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
支付方法		
配發股份	—	140,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
因收購而產生之現金流入		
已購入之銀行結餘及現金	—	40
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

上述之本公司350,000,000股股份乃按每股0.40港元之價格發行。

由收購起至二零零零年七月三十一日止年內，附屬公司貢獻予本集團之經營現金流量淨額為1,026,000港元及就投資活動動用1,335,000港元。由收購起至二零零零年七月三十一日止年內本集團應佔已收購之附屬公司業績數額不大。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

36. 分派大中華之股份

於二零零零年二月二十六日，本公司向本公司之股東分派75,462,452股大中華之股份，而本公司於大中華之權益亦因此由65.72%減至49.86%。已出售之資產淨值如下：

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
已出售資產淨值		
物業、廠房及設備	—	2,019
網站發展費用	—	8,551
銀行結餘及現金	—	95,420
其他應收賬款	—	56
其他應付賬款	—	(120)
	<hr/>	<hr/>
	—	105,926
減：少數股東權益	—	(36,322)
	<hr/>	<hr/>
	—	69,604
分派大中華股份所得收益 (附註7)	—	97,443
	<hr/>	<hr/>
	—	167,047
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
實物分派	—	108,482
於大中華之權益	—	58,565
	<hr/>	<hr/>
	—	167,047
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
因出售而產生之現金流出		
已出售銀行結餘及現金	—	(95,420)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由收購起至二零零零年七月三十一日止年內已出售之附屬公司對本集團之經營現金流量淨額之貢獻為64,000港元，就融資活動收取約95,420,000港元及就投資活動動用約10,570,000港元。本集團由收購起至二零零零年七月三十一日止年內應佔大中華之業績已在綜合收益報表內披露。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

37. 年內融資變動分析

	股本、 股份溢價 及其他儲備 千港元	信託 收據貸款 千港元	銀行貸款 千港元	融資租約 及租購 合約承擔 千港元	少數股東 權益 千港元
一九九九年八月一日	571,552	14,338	—	1,469	719
發行股份以換取現金	28,486	—	—	—	—
發行認股權證以換取現金	25,500	—	—	—	—
因發行股份、認股權證 及購股權所產生之開支	(1,702)	—	—	—	—
收購一間附屬公司 而發行股份	140,000	—	—	—	—
股份溢價轉撥至可分派 儲備之減少	(150,000)	—	—	—	—
籌集新銀行貸款	—	—	21,595	—	—
年內現金流入淨額	—	11,181	—	—	—
訂立融資租約及租購合約	—	—	—	6,173	—
年內還款	—	—	(847)	(2,755)	—
少數權益股東所佔虧損	—	—	—	—	(719)
來自少數權益股東之注資	—	—	—	—	36,322
分派大中華之股份	—	—	—	—	(36,322)
	<u>613,836</u>	<u>25,519</u>	<u>20,748</u>	<u>4,887</u>	<u>—</u>
二零零零年七月三十一日	613,836	25,519	20,748	4,887	—
發行股份以換取現金	28,140	—	—	—	—
籌集新銀行貸款	—	—	24,657	—	—
因發行股份、認股權證及 購股權所產生之開支	(101)	—	—	—	—
認股權證屆滿時變現	(16,859)	—	—	—	—
年內現金流出淨額	—	(11,733)	—	—	—
年內還款	—	—	(1,161)	(3,218)	—
少數權益股東所佔虧損	—	—	—	—	802
	<u>625,016</u>	<u>13,786</u>	<u>44,244</u>	<u>1,669</u>	<u>802</u>
二零零一年七月三十一日	625,016	13,786	44,244	1,669	802

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

38. 現金及現金等額結餘分析

	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
為取得信貸額而抵押之短期銀行存款	413,282	335,448
銀行結餘及現金	10,727	6,230
信託收據貸款，須於墊款日期起計		
三月內償還	(22,974)	(21,091)
銀行貸款及透支，須於墊款日期起計		
三月內償還	(382,364)	(193,903)
	<u>18,671</u>	<u>126,684</u>

本集團之短期銀行存款已經抵押予銀行，作為本集團所獲之銀行借貸之保證。

39. 不涉及現金之主要交易

於截至二零零零年七月三十一日止年度，本集團就融資租約及租購合約生效時總資本值約為6,173,000港元之資產訂立融資租約及租購合約。

於截至二零零零年七月三十一日止年度，本公司收購一間附屬公司之權益，有關詳情載於附註35。

於截至二零零零年七月三十一日止年度，本公司以實物分派之方式，向本公司之股東分派75,462,452股大中華之股份，有關之影響載於附註36。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

40. 承擔

於結算日，本集團就土地及樓宇而須於下年度支付之不可撤銷經營租約之將來最低租賃付款如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
將於下列期間屆滿之經營租約：		
— 一年內	1,100	208
— 第二至第五年內(首尾兩年包括在內)	244	131
	<u>1,344</u>	<u>339</u>

於結算日，本集團之其他承擔如下：

	本集團	
	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
已訂約但未於財務報告內撥備之承擔：		
— 向少數股東收購附屬公司股份	4,400	4,400
— 在興建中之高爾夫球渡假村	2,846	1,991
	<u>7,246</u>	<u>6,391</u>
已批准但未訂約之承擔：		
— 興建物業	<u>1,900</u>	<u>1,744</u>

於結算日，本公司並無任何其他承擔。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

41. 資產抵押

本集團

於結算日，本集團將賬面淨值約40,870,000港元(二零零零年：42,098,000港元)之契約土地及樓宇，以及約413,282,000港元(二零零零年：335,448,000港元)之銀行存款及本集團若干應收貿易賬款、若干投資物業及若干已落成待售物業押予銀行，以作為本集團所得信貸額之抵押。

本公司

於結算日，一筆為數約97,542,000港元(二零零零年：23,716,000港元)之銀行存款押予銀行，以作為本集團之所得信貸額之抵押。

42. 或然負債

本集團

於結算日，本集團並無任何重大或然負債。

本公司

本公司就其附屬公司獲批之銀行信貸額而向銀行作出公司擔保。於結算日，上述貸款額中已動用約225,739,000港元(二零零零年：261,261,000港元)。

43. 關連人士交易

年內本集團曾進行以下之關連人士交易：

- (i) 本集團向大中華收取租金474,000港元(二零零零年：184,000港元)。該筆費用乃根據本集團與大中華於二零零零年二月二十一日訂立之協議，按大中華佔用之面積按每平方呎17港元之租率計算。每平方呎之租率乃經參考該類物業於二零零零年一月之市場租務交易後釐定，並由一位特許測量師確認。
- (ii) 本集團向大中華收取行政服務費用480,000港元(二零零零年：216,000港元)。該筆費用乃根據本集團與大中華於二零零零年二月二十一日訂立之協議，按每月定額40,000港元收費。該筆費用乃經參考本集團之員工對處理大中華之事務所付出之估計時間後，按比例計算。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

43. 關連人士交易－續

- (iii) 本集團提供合資格中醫師處理大中華網站之用戶在網上提出之詢問。本集團就所提供之有關服務收取顧問費600,000港元(二零零零年：438,000港元)。該筆費用乃根據本集團與大中華於一九九九年十一月十一日訂立之協議，按每月定額50,000港元收費。該筆費用乃經參考各位中醫師付出之估計時間，按比例計算。
- (iv) 本集團根據本身與大中華於二零零零年一月三日訂立之協議，向大中華收取網站發展費用670,000港元(二零零零年：150,000港元)。該筆費用乃根據雙方同意之價格釐定，且與大中華向其他客戶提供之條款相近。
- (v) 本集團向大中華支付廣告費用1,900,000港元(二零零零年：353,000港元)。該筆費用乃根據雙方同意之價格釐定，且與大中華向其他客戶提供之條款相近。
- (vi) 本集團向大中華支付資訊科技顧問服務費329,000港元(二零零零年：772,000港元)。該筆費用乃根據雙方同意之價格釐定，且與大中華向其他客戶提供之條款相近。
- (vii) 於二零零一年七月三十一日，本公司應付大中華集團403,000港元(二零零零年：965,000港元)，另應收廣州通富款項為3,308,000港元(二零零零年：無)。有關款項為無抵押、免息及需即期償還。
- (viii) 於截至二零零零年七月三十一日止年度內鄭潔賢女士及本集團之若干僱員獲授權可按每股面值0.01港元之價格，認購不超逾大中華股本之15%。
- (ix) 於截至二零零零年七月三十一日止年度內本集團以總代價140,000,000港元購入天葳之全部已發行股本及由楊白樺女士及葉韶生先生向天葳提供之股東貸款利益合共40,651,652港元。該筆代價乃由本公司發行合共350,000,000股本公司股份之方式支付。根據協議，楊白樺女士及葉韶生先生須負責承擔建築高爾夫球俱樂部而將會動用之一切成本及支出。根據卓德測計師行有限公司於二零零零年二月十四日發出之估值報告，完成該高爾夫球俱樂部之估值成本合共約為56,950,000港元。葉韶生先生乃本公司主席葉光先生之兄長。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

44. 退休福利計劃

於截至二零零一年七月三十一日止年度，本集團並無為員工設立任何退休福利計劃。

在二零零零年十二月一日起，本公司已遵照強制性公積金計劃條例（「強積金」）之規則及規定為本集團之全體香港僱員設立一個退休計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有及獨立管理。本集團已遵照最低法定供款規定提供相當於合資格僱員之有關收入總額5%之供款。供款作出後隨即在收益報表扣除。在往後年度概無可用以扣減應付供款之已沒收供款。

45. 附屬公司

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊及 營業地點	所持擁有權 及投票權 百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
Benefit Holdings International Limited (附註a)	英屬處女群島	100%	200美元	投資控股
Bright Success Enterprises Limited	英屬處女群島	100%	1美元	投資控股
立策有限公司	香港	100%	普通股100港元 無投票權 遞延股(附註b) 1,000,000港元	投資控股
東律有限公司	香港	100%	普通股100港元 無投票權 遞延股(附註b) 2港元	持有物業

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

45. 附屬公司－續

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊及 營業地點	所持擁有權 及投票權 百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
Cater Associates Limited (附註c)	香港	90%	普通股 10,000港元	並無營業
中邦興業有限公司	香港	100%	普通股 2港元	並無營業
中富基建有限公司	香港	100%	普通股 2港元	投資控股
China Rich International Investments Holdings Limited	英屬處女群島	100%	普通股 1美元	並無營業
中富置業有限公司 (「中富」)	香港	100%	普通股 10,000,000港元	物業發展
中富科技有限公司	英屬處女群島	100%	10,000美元	投資控股
Condor Holdings Limited	香港	100%	普通股 10,000港元	投資控股
雙龍影視製作有限公司	香港	100%	普通股 10,000港元	並無營業
長青會俱樂部有限公司	香港	100%	普通股 2港元	籌辦退休 人士 俱樂部
Evergreen Holdings Limited (附註a)	開曼群島	100%	普通股 0.01美元	並無營業

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

45. 附屬公司－續

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊及 營業地點	所持擁有權 及投票權 百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
長青旅運有限公司	香港	100%	普通股 500,000港元	代辦旅遊 安排
Expo Media Services Limited	英屬處女群島	100%	1美元	並無營業
國陸財務有限公司	香港	100%	普通股 1,000,000港元	放款
Gala Development Group Limited	英屬處女群島	100%	普通股 100美元	並無營業
高明銀海高爾夫球 俱樂部有限公司	香港	100%	普通股 2港元	並無營業
大中華中醫藥 發展有限公司	香港	100%	普通股 2港元	經營中醫 診所
Loyal Communication Limited (附註a)	英屬處女群島	100%	普通股 1,000美元	並無營業
啟謙控股有限公司 (附註c)	香港	90%	普通股 10,000港元	並無營業
Marvelink Limited	英屬處女群島	100%	2美元	投資控股
凱洋控股有限公司 (「凱洋」)	香港	98%	普通股 38,747,557港元	投資控股

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

45. 附屬公司－續

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊及 營業地點	所持擁有權 及投票權 百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
啟城集團有限公司	香港	100%	普通股 2港元	並無營業
威鎮有限公司	香港	100%	普通股 2港元	並無營業
順德市中富房產有限公司 (「順德中富」)	中國	100%	(附註d)	物業發展
天葳發展有限公司	香港	100%	普通股 1,500,000港元	投資控股
友聯車行有限公司 (附註c)	香港	100%	普通股 2港元	並無營業
偉信建築有限公司	香港	100%	普通股100港元 無投票權 遞延股 (附註b) 30港元	並無營業
永輝(中國)發展有限公司	香港	100%	普通股 10港元	投資控股

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

45. 附屬公司－續

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊及 營業地點	所持擁有權 及投票權 百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
永輝建築有限公司	香港	100%	普通股100港元 無投票權 遞延股(附註b) 28,000,000港元	土木工程 建設之 維修 及保養
永輝(海外)發展有限公司 (附註c)	香港	90%	普通股 10,000港元	投資控股
永輝(海外)工程有限公司 (附註c)	香港	90%	普通股 10,000港元	並無營業
永輝物業管理有限公司 (附註c)	香港	54%	普通股 10,000港元	投資控股
珠光永輝基建工程有限公司	香港	(附註e)	普通股 100,000港元	土木工程 建設之 維修 及保養
廣州市紫霞山莊有限公司 (前稱花都市萬福山莊 有限公司)	中國	51% (附註f)	註冊 9,330,000港元	經營 休憩公園
廣東協和高級醫療中心	中國	(附註g)	註冊 人民幣 10,015,863元	在中國 經營 醫療中心

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

45. 附屬公司－續

附屬公司名稱	註冊成立 或註冊及 營業地點	所持擁有權 及投票權 百分比	已發行及 繳足股本	主要業務
高明銀海高爾夫球俱樂部 有限公司 (附註)	中國	100%	註冊 4,367,000美元	在中國經營 高爾夫球 俱樂部

附註：

- (a) Benefit Holdings International Limited、Loyal Communication Limited及Evergreen Holdings Limited由本公司直接持有。所有其他公司均由本公司間接持有。
- (b) 此等無投票權遞延股乃由Benefit Holdings International Limited所持有，此等無投票權遞延股在收取股息或接收本公司任何股東大會通告及或出席大會或在會上投票方面之權利所受限制甚多。於公司清盤時，無投票權遞延股之持有人更須待本公司普通股之持有人於該清盤中共獲分派100,000,000,000,000港元後，方可自本公司之剩餘資產中獲退還彼等就所持之無投票權遞延股而繳付之股本。
- (c) 已於一九九八年八月一日申請從公司註冊處中除名。
- (d) 順德中富乃根據中富與一名中國合作夥伴於一九九四年六月十八日訂立之合作合營協議而於一九九六年三月在中國成立。順德中富之主要業務是發展、銷售及租賃現時由中富負責之物業發展項目。根據合營協議，中富有權享有及承擔順德中富之所有溢利及虧損，而在順德中富清盤時，中富亦有權享有及承擔順德中富之所有資產及負債。
- (e) 此為根據本集團與Zhuhai International Economic & Technical Corporation Corp. (「Zhuhai Int'l」) 於一九九八年七月三十日訂立之合營協議成立之合營公司，本集團可享有珠光永輝基建工程有限公司之全部溢利及虧損，而Zhuhai Int'l則可享有每項合同之總合約值之0.5%。根據於二零零一年五月三十一日訂立之補充協議，Zhuhai Int'l自二零零一年五月三十一日起可額外享有每項合同之總合約值之1%。
- (f) 紫霞山莊為外資合營企業，合營年期由一九九六年十二月二十六日起，為期二十年，根據其組織章程大綱及細則中之條款，紫霞山莊之合營年期可予延長。
- (g) 此乃根據一項與另一名中國合夥人訂立之合營協議成立之合營公司，年期至二零零七年十二月止，共十二年。合營協議載有有關延續合營年期之條文。本集團須負責提供合營公司之全部註冊股本，亦須保證應付予中國合夥人之溢利不會低於每年人民幣700,000元或合營公司年度純利之20% (以較高者為準)。此合營公司由凱洋全資擁有。
- (h) 高明銀海於一九九三年八月根據一項由Norton International Limited及一位中方人士於一九九三年七月二十九日訂立之中外合作合營協議 (「合營協議」) 在中國成立。根據一項由本集團及有關中方人士於一九九七年七月二十六日訂立之協議，高明銀海所持之Norton International Limited全部權益已轉讓予本集團。高明銀海之主要業務將為提供高爾夫球消遣服務。根據合營協議及補充協議，有關之合營期間由一九九三年八月起計，為期三十年，其後合營各方可商議並延長合營期間。本集團之溢利分享比率則為80%。然而，倘高明銀海之業務錄得虧損，則本集團將須承擔全部虧損。高明銀海之註冊股本為8,000,000美元。截至二零零一年七月三十一日止，本集團已提供之投資額合共為34,060,000港元。

財務報告附註

截至二零零一年七月三十一日止年度

46. 結算日後事項

於結算日後，本公司與金利豐證券有限公司及金利豐財務顧問有限公司就建議私人配售400,000,000份認股權證(連同可發行最多451,233,239份認股權證之超額配股權)予獨立投資者訂立有條件配售及包銷協議，該等認股權證附有記名形式之權利，可按初步認購價0.35港元(可予調整)以現金認購本公司股份。該等認股權證將以每份認股權證0.10港元作配售。董事會擬將約37,900,000港元之所得款項淨額分派作本公司之一般營運資金。